(इंग्रजी टंकलिखित न्यायनिर्णयाचा मराठी अनुवाद)

[२०२४] ४ एस. सी. आर ३५७:२०२४आय. एन. एस. सी २९३

मनीषा महेंद्र गाला आणि इतर

विरुद्ध

शालिनी भगवान अवतरमणी आणि इतर

(दिवाणी अपील क्रमांक ९६४२/२०१०)

१० एप्रिल २०२४

[न्यायमूर्ती :- पंकज मित्तल * आणि प्रशांत कुमार मिश्रा]

विचारार्थ वादप्रश्न

उत्तरार्थींच्या मालकीच्या जमिनीवर म्हणजेच विवादित रस्त्यावर अपीलकर्त्यांना सुविधाधिकार हक्क असल्यास . अपीलकर्त्यांनी त्यांच्या मुखत्यारनामा धारक (पॉवर ऑफ अटॉर्नी)/मालमत्तेच्या व्यवस्थापकाच्या [अभियोग पक्षाचा साक्षीदार-१ (पीडब्लू -१)]पुराव्यावर भर देऊन विवादित रस्त्यावरुन मार्ग काढण्याचा त्यांचा सुविधाधिकार हक्क योग्य असल्यास सिद्ध करावा.

***** द्वारा अधिघोषीत

शीर्षटीप

सुविधाधिकार अधिनियम १८८२- कलम ४, १३, १५- "सुविधाधिकार हक्क"- चिरभोगाद्वारे किंवा आवश्यकतेनुसार सुविधाधिकार- केव्हा बिनशाबीत असतात:

अधिनिर्णित: कलम ४ अन्वये 'सुविधाधिकार ' हा जमिनीच्या मालकाला किंवा ताबाधारकाला त्याच्या मालकीच्या नसलेल्या दुसऱ्या जमिनीवर त्याच्या जमिनीचा हितप्रद उपभोग घेण्यासाठी, त्या जमिनीत किंवा जमिनीवर एखादी गोष्ट करण्याचा किंवा करण्याचे चालू ठेवण्याचा अथवा एखादी गोष्ट केली जाण्यास प्रतिबंध करण्याचा किंवा प्रतिबंध करण्याचे चालू ठेवण्याचा असलेला अधिकार आहे- सध्याच्या प्रकरणात, अपीलकर्ते हे सर्वेक्षण क्रमांक ४८ हिस्सा क्रमांक १५ चे मालक आहेत, तर उत्तरार्थी हे सर्वेक्षण क्रमांक ५७ हिस्सा १३ ए / १ चे मालक आहेत, ज्यावर वादग्रस्त रस्ता कथितपणे अस्तित्वात आहे-अपीलकर्त्यांनी असा दावा केला आहे की उपरोक्त रस्त्याचा वापर त्यांच्या जमिनीच्या हितप्रद उपभोगासाठी होता कारण त्यांच्याकडे त्यांच्या जमिनीवर प्रवेश करण्याचा दुसरा कोणताही मार्ग नव्हता आणि ते "गेल्या अनेक वर्षांपासून" या सुविधाधिकाराचा उपभोग घेत होते- कलम १५ मध्ये अशी तरतूद करण्यात आली आहे की, चिरभोगाद्वारे कोणताही सुविधाधिकार हक्क प्राप्त करण्यासाठी, २० वर्षांहून अधिक काळ निर्वेधपणे अनुसेवी स्थावर(ज्या जमिनीवर सुविधाधिकाराचा दावा केला जातो) संदर्भात हा अधिकार शांततेने उपभोगला गेला असावा- तथापि, मूळ वादी किंवा अपीलकर्त्यांनी विशेषतः असा दावा केला नाही की ते किंवा त्यांचे पूर्वहिताधिकारी २० वर्षांहून अधिक काळ या रस्त्याचा वापर करण्याचा सुविधाधिकार हक्क उपभोगत आहेत- ते गेल्या २० वर्षांपासून याचा उपभोग घेत आहेत या अर्थासाठी "गेली अनेक वर्षे" ही संज्ञा पुरेशी नाही -म्हणून, त्यांचे वादकथन चिरभोगाद्वारे सुविधाधिकार हक्क प्राप्त करण्याच्या कायदेशीर आवश्यकतेची पूर्तता करण्यात कमी पडतात- अपीलकर्ते गेल्या २० वर्षांहून अधिक काळ

या जमिनीचा अविरत वापर करत होते हे शाबीत करण्यासाठी कोणताही पुरावा नाही-खटला दाखल झाल्यानंतर दिनांक १७.०९.१९९४ रोजी त्यांनी सदर जमीन खरेदी केल्यानंतरच घटनास्थळी प्रवेश केला आणि तसे, अधिभोगी स्थावर (ज्या जमिनीचा लाभ लाभाधिकारीला उपभोगायचा आहे) शी निगडित पूर्ववर्ती हक्काबद्दल किंवा सुविधाधिकाराबद्दल ते काहीही साक्ष देऊ शकले नाहीत आणि त्यांनी ही साक्ष दिली नाही- खटला सुरू होण्यापूर्वी वरील अधिकार अस्तित्वात असल्याचे शाबीत करावे लागेल- अपीलकर्ते किंवा त्यांचे पूर्वहिताधिकारी साक्षीदाराच्या पिंजऱ्यात आले नाहीत-ते केवळ त्यांच्या मुखत्यारनामा धारक (पॉवर ऑफ अटॉर्नी)/व्यवस्थापकाच्या अभिसाक्षींवर अवलंबून होते ज्यांना त्यांचे जबाब नोंदवले जात असताना त्यांचे पॉवर ऑफ अटॉर्नी म्हणून काम करण्याचा कोणताही अधिकार नव्हता-त्यांना नंतर पॉवर ऑफ अटॉर्नी देण्यात आला- पुढे, मूळ वादीने खटला दाखल करण्यापूर्वी वादात असलेल्या रस्त्यावर खरोखरच काही सुविधाधिकार हक्क प्रत्यक्षात मिळवला आहे हे दर्शविणारे कोणतेही पुरावे किंवा सामग्री नसल्यास, तो अपीलकर्त्यांच्या बाजूने असा कोणताही अधिकार हस्तांतरित करू शकला नसता- शिवाय, अधिभोगी स्थावरात प्रवेश करण्याचा एक पर्यायी मार्ग आहे, जो थोडा दूर किंवा त्याहून अधिक लांब असू शकतो, जो कलम १३ अंतर्गत आवश्यकतेनुसार सुविधाधिकार नष्ट करतो - अपीलकर्त्यांना वादग्रस्त रस्तावर आवश्यकतेनुसार सुविधाधिकाराचा कोणत्याही अधिकार नाही - अशा प्रकारे, त्यांनी चिरभोगाद्वारे , आवश्यकतेनुसार किंवा करारानुसार विवादित रस्त्यावरील सुविधाधिकार प्राप्त केलेला नाही. अपीलीय न्यायालये आणि उच्च न्यायालय वादी/अपीलकर्त्यांचा दावा फेटाळण्यात आणि प्रतिवादी/उत्तरार्थींचा दाव्यावर हुकूमनामा करण्यात योग्य आहेत. [परिच्छेद १९, २१, २२, २७, २९, ३१-३३, ४०]

मुखत्यारनामा (पॉवर ऑफ अटॉर्नी) धारक- अपीलकर्त्यांनी विवादित रस्त्यावरुन मार्ग काढण्याचा त्यांचा सुविधाधिकार शाबीत करण्यासाठी त्यांच्या मुखत्यारनामा धारक (पॉवर ऑफ अटॉर्नी)/मालमत्तेच्या व्यवस्थापकाच्या [अभियोग पक्षाचा साक्षीदार-१ (पीडब्लू -१)]पुराव्यांवर भर दिला – औचित्य

अधिनिर्णित : मुखत्यारनामा धारक केवळ त्याच्या वैयक्तिक माहितीत असलेल्या तथ्यांबद्दलच अभिसाक्ष देऊ शकतो आणि त्या तथ्यांबद्दल नाही जे त्याच्या माहितीत नाहीत किंवा ज्या व्यक्तीचे तो प्रतिनिधित्व करतो त्या व्यक्तीच्या वैयक्तिक माहितीत आहेत किंवा त्याने घटनास्थळी प्रवेश करण्यापूर्वी उघडकीला आलेल्या तथ्यांबद्दल नाही.पीडब्ल्यू-१ , पॉवर ऑफ अटॉर्नी धारकाने अशी अभिसाक्ष दिली की , तो वादी क्रमांक २ ते ४ म्हणजेच अपीलकर्त्यांच्या वतीने पुरावा देत होता- त्याचे जबाब नोंदवले गेले तेव्हा त्याला अपीलकर्त्यांचे पॉवर ऑफ अटॉर्नी म्हणून काम करण्याचा कोणताही अधिकार नव्हता- पक्षकारांनी मान्य केल्याप्रमाणे त्याला पॉवर ऑफ अटॉर्नी देण्यात आला -त्यामुळे, १९९४ मध्ये खटला दाखल झाला तेव्हा अपीलकर्त्यांनी वादग्रस्त रस्त्यावर कोणताही 'सुविधाधिकार प्राप्त केला होता किंवा परिपूर्ण केला होता हे प्रस्थापित करण्यासाठी त्याचा पुरावा पूर्णपणे निरर्थक होता.[परिच्छेद २९]

वादकथनावर -विचार :

अधिनिर्णित : वादकथनांचा मुक्तपणे अर्थ लावला गेला पाहिजे आणि त्यात सांविधिक उपबंधामध्ये वापरली जाणारी नेमकी भाषा असणे आवश्यक नाही, परंतु याचा अर्थ असा नाही की वादकथन जरी हक्क प्रस्थापित करण्यासाठी आवश्यक कायदेशीर - जेकता पूर्ण करण्यात अपयशी ठरले तरीही, त्याचा अर्थ असा केला जावा की प्रत्यक्षात जे मांडले गेले नाही त्याचा अंतर्भाव केला जावा- विशेषत: जेव्हा तो अधिकार प्रस्थापित करण्यासाठी आवश्यक घटक असेल तेव्हा- सध्याच्या प्रकरणात, वादी /अपीलकर्त्यांचे वादकथन चिरभोगाद्वारे सुविधाधिकार प्राप्त करण्याच्या कायदेशीर आवश्यकतेची पूर्तता करण्यात कमी पडतात आणि ते सांविधिक आवश्यकतेचे पुरेसे पालन मानले जाऊ शकत नाहीत- जे तथ्य विशेषतः मांडले जात नाही ते पुराव्याद्वारे शाबीत केले जाऊ शकत नाही कारण पुरावे वादकथनांच्या पलीकडे जाऊ शकत नाहीत. [परिच्छेद २३]

सुविधाधिकार हक्क - विक्रय विलेख अंतर्गत दावा केला आहे- औचित्य - अपीलकर्त्यांनी असा दावा केला आहे की त्यांनी विक्रय विलेख अंतर्गत दिनांक १७. ०९. १९९४ (छायाप्रत हजर केली) सुविधाधिकार हक्क प्राप्त केला आहे आणि आवश्यकता संपुष्टात आली तरीही तिचे निर्वापन होणार नाहीः

अधिनिर्णित :अपीलकर्त्यांच्या मालकीची आणि कब्ज्यातील मालमत्ता ही मुळात एका 'आरबी'ची मालमत्ता होती जी सरकारने संपादित केली होती-ती सरकारकडून सार्वजनिक लिलावात 'डब्ल्यूएफ'ने विकत घेतली होती-त्यानंतर, ती त्याच्या कायदेशीर वारस दार 'जेडब्ल्यूआर'वर हस्तांतरित झाली ज्याने १७.०९.१९९४ च्या विक्रय विलेखाद्वारे अपीलकर्त्यांच्या पूर्वहिताधिकाऱ्यांना ती विकली - सरकारने संबंधित रस्त्यावरील कोणताही सुविधाधिकार 'डब्ल्यूएफ'कडे हस्तांतरित केला हे सिद्ध करण्यासाठी अभिलेखावर कोणताही पुरावा नाही किंवा त्याच्या कायदेशीर वारसदार

'जेडब्ल्यूआर'ने कधीही त्यावर कोणताही सुविधाधिकार प्राप्त केला नाही किंवा परिपूर्ण केला नाही- त्यामुळे, त्यांच्याकडे नसलेला हक्क दिनांक १७.०९.१९९४ च्या विक्रय विलेख अंतर्गत अपीलकर्त्यांना हस्तांतरित केला जाऊ शकत नाही- शिवाय, १७.०९.१९९४ रोजीचा मूळ विक्रय विलेख पुराव्याच्या स्वरूपात सादर केला गेला नव्हता -केवळ त्याची छायाप्रत अभिलेखावर आणली गेली होती-दस्तऐवजाची छायाप्रत पुराव्याच्या स्वरूपात अग्राह्य आहे -शिवाय, वरील विक्रय विलेख पूर्वहिताधिकाऱ्यांनी म्हणजेच 'जेडब्ल्यूआर'ने सध्याच्या अपीलकर्त्यांच्या पूर्वहिताधिकाऱ्यांच्या बाजूने निष्पादित केला होता-उक्त विक्रय विलेख त्रयस्थ पक्षांना बांधील नाही जे या विक्रय विलेखावर स्वाक्षरी करणारे किंवा पक्षकार नाहीत -अपीलकर्त्यांचे पूर्वहिताधिकारी असलेल्या 'जेडब्ल्यूआर 'ने वादग्रस्त रस्तावर सुविधाधिकार हक्क परिपूर्ण केले होते आणि म्हणून ते हस्तांतरित करण्याचा कायदेशीर अधिकार होता हे सिद्ध करण्यासाठी कोणताही पुरावा जोडलेला नाही. [परिच्छेद ३५, ३६]

दिवाणी प्रक्रिया संहिता, १९०८-कलम १०७- प्रारंभिक न्यायालयाने नोंदवलेल्या निष्कर्षांना छेद देण्याचे अपीलीय न्यायालयाचे अधिकार:

अधिनिर्णित :प्रथम अपीलीय न्यायालयाला अधिकारांचा वापर करण्याचा आणि मूळ अधिकारिता न्यायालयांप्रमाणेच जवळ जवळ समान कर्तव्ये पार पाडण्याचा अधिकार आहे-म्हणून, प्रथम अपीलीय न्यायालयाला वस्तुस्थिती आणि कायदा या दोन्हींचे निष्कर्ष उलटवण्याचा अधिकार आहे आणि त्यामुळे निष्कर्ष उलटवतांना , जर ते नोंदवलेल्या पुराव्याच्या विरोधात असेल किंवा अन्यथा कोणत्याही दस्तऐवजाचा चुकीचा अर्थ लावण्यावर किंवा प्रारंभिक न्यायालयासमोर सादर केलेल्या

कोणत्याही पुराव्याच्या चुकीच्या रचनेवर आधारित असेल तर ते प्रारंभिक न्यायालयाचे निष्कर्ष अप्रत्यक्षपणे उलटवू शकते.[परिच्छेद ३९]

उद्धृत केलेले निर्णयविधी

एस. कुमार आणि इतर इतर विरद्ध डॉ. व्ही.एस. रामलिंगम [२०१९] १० एससीआर ५३१ **(२०२०) १६ एससीसी ५५३ - अधिनिर्णित लागू नाही.**

राम सरूप गुप्ता (मयत): कायदेशीर प्रतिनिधी मार्फत विरद्ध बिशुन नारायण इंटर कॉलेज आणि इतर. [१९८७] २ एससीआर ८०५ **:(१९८७) २ एससीसी ५५५;** जानकी वश्देव भोजवानी विरुद्ध इंडसइंड बँक लिमिटेड [२००४] पुरवणी ६ एससीआर ६८१**:(२००५) २ एससीसी २१७;** ए. सी. नारायण विरद्ध महाराष्ट्र राज्य [२०१३] ११ एससीआर ८०**: (२०१४) ११ एससीसी ७९०-संदर्भित.**

अधिनियमांची यादी

सुविधाधिकार अधिनियम, १८८२: दिवाणी प्रक्रिया संहिता, १९०८.

मुख्य शब्दांची यादी

सुविधाधिकार, सुविधाधिकार हक्क, रस्ता वापरण्याचा अधिकार, मुखत्यारनामा (पॉवर ऑफ अटॉर्नी) धारक, वैयक्तिक माहितीत असलेली तथ्ये, चिरभोगाद्वारे किंवा आवश्यकतेनुसार

सुविधाधिकार, गेली अनेक वर्षे, वादकथन, पुरावे वादकथनांच्या पलीकडे जाऊ शकत नाहीत, अधिभोगी स्थावर, अनुसेवी स्थावर, विक्रय विलेख, दस्तऐवजाची छायाप्रत पुराव्याच्या स्वरूपात अग्राह्य आहे, अपीलीय न्यायालयाचे अधिकार .

प्रकरण उद्भवले:

बॉम्बे उच्च न्यायालयाच्या एस.ए क्रमांक ३६९ /२०१० मधील दिनांक ०१.१०.२००९ च्या न्यायनिर्णय व आदेशावरून

सह

दिवाणी अपील क्रमांक ९६४३ /२०१०

पक्षकारांसाठी उपस्थित

अपीलकर्त्याची बाजू मांडणारे अधिवक्ते - वरिष्ठ अधिवक्ता हुजेफा अहमदी, महेश अग्रवाल, ऋषी अग्रवाल, अंकुर सहगल, शाश्वत सिंह, मिस्, विदिशा स्वरूप, मिस्, विदिशा स्वरूप, ई. सी. अग्रवाल .

उत्तरार्थींची बाजू मांडणारे अधिवक्ते -देवांश अनुप मोहता, शिशिर देशपांडे, अमित यादव, नीलकांत नायक, कौशल नारायण मिश्रा, सुजाता कुर्डूकर.

सर्वोच्च न्यायालयाचा न्यायनिर्णय /आदेश

<u>न्यायनिर्णय</u>

न्यायमूर्ती पंकज मित्तल.

१. वरील दोन अपिलांमधील वाद सध्या उत्तरार्थींच्या मालकीच्या जमीन सर्व्हे क्रमांक ५७ हिसा क्रमांक १३ अ/ १ वर असलेल्या २० फूट रुंदीच्या रस्त्यावरील सुविधाधिकार हक्कांशी संबंधित आहे (यापुढे 'रमाणी यांचे ').

२. जोकी वोलर रुझर यांनी दाखल केलेल्या खटला क्रमांक १४ / १९९४ मध्ये नंतरचे खरेदीदार महेंद्र गाला यांच्या वंशजांना वादी क्रमांक २-४ (पुढे 'गाला यांचे') म्हणून जोडण्यात आले. रमाणी दाम्पत्याच्या मालमत्तेत असलेल्या २० फूट रुंदीच्या रस्त्यावरील त्यांचे सुविधाधिकार हक्क जाहीर करावेत आणि त्यासंदर्भात स्थायी व्यादेश द्यावा, यासाठी हा खटला दाखल करण्यात आला होता. हा खटला प्रारंभिक न्यायालयाने दिनांक ०६.०२.२००३ च्या निकाल व आदेशाद्वारे हुकूमनामा दिला होता.परंतु तदर्थ जिल्हा न्यायाधीश- २, रायगड यांनी दिनांक १२.०३.२००९ रोजीच्या निर्णय व आदेशाद्वारे वरील निर्णय व आदेश रद्द बातल ठरवला व खटला फेटाळण्यात आला. उच्च न्यायालयाने दिनांक ०१. १०. २००९ रोजीच्या दुसऱ्या अपील क्रमांक ३०५/२००९ मधील आक्षेपित निर्णय व आदेशाद्वारे अपीलीय न्यायालयाचा वरील निर्णय व आदेश कायम ठेवला.

३. वरील दाव्याव्यतिरिक्त, गाला किंवा त्यांच्या पूर्वहिताधिकाऱ्यांना मालमत्तेवर कोणताही अधिकार, हक्क आणि हितसंबंध नाहीत आणि त्यांना वरील जमिनीवरून जाण्याचा कोणताही अधिकार नाही, असे घोषित करण्यासाठी रमाणी यांनी खटला क्र.७/१९९६ दाखल केला.प्रारंभिक न्यायालय म्हणजेच दिवाणी न्यायाधीश, कनिष्ठ स्तर , मुरूड यांनी दिनांक ०६.०२.२००३ च्या निकाल व आदेशाद्वारे उपरोक्त खटला फेटाळून लावला. या अपिलाला प्राधान्य दिल्यावर, प्रारंभिक न्यायालयाने दिलेला निकाल आणि आदेश बाजूला सारण्यात आला आणि खटला निकाली काढण्यात आला ज्यामध्ये असे म्हटले गेले की गालाच्या लोकांना चिरभोगाद्वारे सुविधाधिकार

किंवा खटल्याच्या जमिनीवर/रस्त्यावर आवश्यकतेनुसार मार्ग काढण्याचा कोणताही अधिकार नाही.दाव्यातील जमिनीवरील रमाणीच्या कब्ज्यावर अडथळा आणण्यापासून आणि त्यावर कोणतेही उघड कृत्य करण्यापासून गालाच्या लोकांना प्रतिबंधित करण्यात आले होते.

४. त्यांचा खटला क्रमांक १४/१९९४ रद्द करण्यात आल्याने आणि रमाणी यांचा खटला क्रमांक ७/१९९६ फेटाळल्याने व्यथित झालेल्या या दोन अपीलांना गाला यांनी प्राधान्य दिले आहे. त्यांचे पूर्वहिताधिकारी जोकी वोलर रुझर यात सामील झालेले नाहीत आणि त्यांनी कोणत्याही वेगळ्या आवाहनाला प्राधान्य दिलेले नाही. याचा अर्थ असा की मूळ वादीने उच्च न्यायालयाचा अधिनिर्णय स्वीकारला आहे.

५. दाव्याच्या जमिनीवरील, विशेषतः प्रश्नातील रस्त्यावरील, त्यांच्या हक्कांच्या संदर्भात कोणत्याही निष्कर्षावर पोहोचण्यासाठी संबंधित पक्षांच्या निवेदनांचा विचार करण्यापूर्वी काही पार्श्वभूमीची उजळणी करणे आवश्यक आणि फायदेशीर ठरेल.

६. यात वाद नाही की, रामचंद्र बोरकर हे मौजे कोरलाई, ता. मुरुड, जि. रायगड, महाराष्ट्र येथील विस्तीर्ण जमिनीचे म्हणजेच सर्वेक्षण क्र.४८ हिसा क्र.१५ व सर्वेक्षण क्र.५७ हिसा क्र.१३ चे मालक होते. उपरोक्त रामचंद्र बोरकर हे जमीन महसुलाची थकबाकी म्हणून वसूल करण्यायोग्य सरकारी थकबाकीमध्ये देय बनले आणि त्यामुळे त्यांची उपरोक्त मालमत्ता सरकारने संपादित केली.त्यानंतर उपरोक्त मालमत्तेचा काही भाग म्हणजेच जमीन सर्वेक्षण क्रमांक ४८ हिसा क्रमांक १५ शासनाने दिनांक २५.०४.१९६९ रोजी सार्वजनिक लिलावाद्वारे वोलर फ्रान्सिस नावाच्या व्यक्तीच्या नावे विकली आणि दिनांक ०८.०७.१९६९ रोजी त्याचा ताबाही देण्यात आला.अशा प्रकारे, वोलर

फ्रान्सिस हा मौजे कोरलाई, तालुका मुरुड, जि.रायगड स्तिथ १ हेक्टर ७६ एकर जमीन सर्वेक्षण क्रमांक ४८ हिसा क्रमांक १५ चा एकमेव मालक बनला.

७. उर्वरित जमीन जी सुरुवातीला रामचंद्र बोरकर यांच्या कब्ज्यात होती आणि जी शासनाने संपादित केली होती, ती नंतर मूळ मालक रामचंद्र बोरकर यांच्या कुटुंबातील वसंत रामचंद्र बोरकर नावाच्या व्यक्तीने पुन्हा संपादित केली.सदर वसंत रामचंद्र बोरकर यांनी दिनांक ०९.०७.१९८८ रोजी या जमिनीचा एक तुकडा जमीन सर्वेक्षण क्र.५७ हिसा क्र.१३ अ/ २ हा धर्माधिकारी नामे व्यक्तीला विकला. उर्वरित जमीन सर्वेक्षण क्र.५७ चा भाग होती ती रमाणी यांच्या कुटुंबाला ११.०९.१९८९ च्या नोंदणीकृत, विक्रय विलेखाद्वारे विकली गेली आणि त्याला सर्वेक्षण क्रमांक ५७ हिसा क्रमांक १३ अ/ १ असे क्रमांक देण्यात आले.

८. अशा प्रकारे शासनाने संपादित केलेली सर्वेक्षण क्रमांक ४८ हिसा क्रमांक १५ व सर्वेक्षण क्रमांक ५७ हिसा क्रमांक १३ अशी बोरकर कुटुंबाची संपूर्ण मालमत्ता वोलर फ्रान्सिस (सर्वेक्षण क्र.४८ हिसा क्र.१५) यांच्या हातात आली; रामाणी यांचे कुटुंब (सर्वेक्षण क्र.५७ हिसा क्र.१३ अ/ १); आणि धर्माधिकारी यांचे कुटुंब (सर्वेक्षण क्र.५७ हिसा क्र.१३ अ/ २).

९. वादात असलेला रस्ता ज्यावर गालाचे सुविधाधिकार हक्क आहेत, तो रस्ता सर्वेक्षण क्रमांक ५७ हिसा क्रमांक १३ ए/ १ चा भाग आहे जो रमणींच्या मालकीचा आहे.

१०. १९९४ मध्ये केव्हातरी, वोलर फ्रान्सिस यांचे निधन झाले आणि त्यांच्या नंतर त्यांचे वारसदार आणि कायदेशीर प्रतिनिधी जोकी वोलर रुझर यांनी त्यांची जागा घेतली. जेव्हा त्याने वरील २० फूट रुंदीच्या रस्त्याच्या वापर केला तेव्हा त्यावर रमाणी यांनी आक्षेप घेतला. तेव्हा त्यांनी या

जमिनीवरील आपला सुविधाधिकार हक्क जाहीर करण्यासाठी आणि कायमस्वरूपी मनाई आदेशासाठी खटला क्रमांक १४/ १९९४ दाखल केला . हा खटला प्रलंबित असताना उपरोक्त जोकी वोलर रुझर याने संपूर्ण जमिनीचे म्हणजेच सर्वेक्षण क्रमांक ४८ हिसा क्रमांक १५ चे हस्तांतरण केले व गाला घराण्याचे पूर्वहिताधिकारी महेंद्र गाला यांच्या बाजूने दिले. वरील खटल्यात २८.०७.१९९८ रोजी वरील महेंद्र गाला यांना वादी म्हणून दाखल करण्यात आले आणि त्यानंतर त्यांच्या मृत्यूनंतर विद्यमान गाला यांना त्यांचे वारसदार व कायदेशीर प्रतिनिधी म्हणून बदलण्यात आले.

११. रामाणी दाम्पत्याने लेखी निवेदन दाखल करून हा खटला लढवला. वादग्रस्त रस्त्यावरील सुविधाधिकार हक्काबाबतच्या गाला यांच्या दाव्याला त्यांनी विरोध केला. त्यांनी असा युक्तिवाद केला की त्यांनी मालमत्ता सर्वेक्षण क्रमांक ५७ हिसा क्रमांक १३ ए/ १ खरेदी केले आहे आणि गाला यांनी या रस्त्याचा निर्बाध वापर करण्यास स्पष्ट नकार दिला.

१२. या खटल्यात पक्षकारांकडून तोंडी आणि कागदोपत्री पुरावे जोडण्यात आले. वादग्रस्त रस्त्यावरील आपला सुविधाधिकार हक्क शाबीत करण्यासाठी गाला यांनी त्यांचे मुखत्यारनामा (पॉवर ऑफ अटॉर्नी) धारक आणि मालमत्तेचे व्यवस्थापक नवनीत लीलाधर हरिया यांना पीडब्ल्यू-१ , गावाचे सरपंच नामे भालचंद्र नथुरा चोरढेकर यांना पीडब्ल्यू-२ म्हणून, त्यांचे शेजारी नामे दत्तात्रय शंकर सावंत यांना पीडब्ल्यू-३ म्हणून आणि सर्वेक्षक (सर्व्हेअर) नामे भालचंद्र दत्ताराम तांडेल यांना पीडब्ल्यू-४ म्हणून हजर केले.

१३. ज्या विक्रय विलेखाद्वारे जोकी वोलर रुझर यांनी जमीन सर्वेक्षण क्र.४८ हिसा नं.१५ मधील जमिनीचे त्यांचे हक्क गालाचे पूर्वहिताधिकारी महेंद्र गाला यांच्या नावे हस्तांतरित केले होते आणि त्यांचे अधिकार अभिहस्तांकित केले होते त्यावर गाला यांनी भर दिला .

१४. रमाणींनी संजय बोरकर यांना डीडब्ल्यू - १ म्हणून परीक्षित केले आणि अर्जुन रामाणी नावाच्या व्यक्तीच्या जबाबाची प्रमाणित प्रत दाखल केली.याव्यतिरिक्त, त्यांनी पुरशीस अभिलेखावर आणले निशाणी क्रमांक १६५ आणि निशाणी क्रमांक १७०.

१५. पक्षकारांचे वादकथन आणि जोडलेल्या पुराव्यांच्या आधारे संपरीक्षा न्यायालयाने अनेक वादप्रश्न निश्चित केले, परंतु रमाणींच्या जमिनीवर म्हणजेच वादग्रस्त रस्त्यावरील गाला कुटुंबाचा काही सुविधाधिकार हक्क आहे का, हा मुख्य मुद्दा होता.

१६. आम्ही अपीलकर्त्यांचे विद्वान वरिष्ठ वकील श्री हुजेफा अहमदी आणि उत्तारार्थींचे विद्वान वकील श्री देवांश अनुप मोहता यांचे म्हणणे ऐकले होते.

१७. गाला (दोन्ही दिवाणी अपीलातील अपीलकर्ते) यांचे विद्वान वरिष्ठ वकील श्री हुजेफा अहमदी यांच्या युक्तिवादाचा मुख्य रेटा असा आहे की गाला निर्विवादपणे जमीन सर्वेक्षण क्र.४८ हिसा नं.१५ चे मालक आहेत आणि वादग्रस्त रस्ता वगळता त्यांच्याकडे या जमिनीवर येण्या - जाण्याचा कोणताही पर्यायी मार्ग नाही, त्यांच्या जमिनीचा वापर करण्यासाठी या रस्त्यावरून प्रवेश करणे हा एकमेव पर्याय त्यांच्यासमोर आहे. त्यांनी चिरभोगाद्वारे आणि आवश्यकतेनुसार त्या रस्तावर सुविधाधिकार हक्क मिळवला आहे आणि विशेषत: एका करारादारे म्हणजेच दिनांक १७. ०९. १९९४ च्या विक्रय विलेखाद्वारे ज्यात सदर रस्त्याद्वारे मार्ग काढण्याचा त्यांचा अधिकार नोंदविला गेला आहे. ते पुढे म्हणाले की, एकदा खटल्याचा निकाल प्रारंभिक न्यायालयाने दिला आणि गाला यांच्या बाजूने निष्कर्ष नोंदवले गेले, तेव्हा अपीलीय न्यायालयाने ते निष्कर्ष उलटवायला नको होते. उपरोक्त निर्णयात हस्तक्षेप करताना त्यांनी परिरुद्ध करणे बाळगायला हवे होते.

१८. वरील निवेदनांना रमाणीच्या वतीने त्यांच्या वकिलांनी कडाडून विरोध केला.

१९. भारतीय सुविधाधिकार अधिनियम, १८८२ [१] **[१ नंतर "अधिनियम" म्हणून संबोधले जाते]** च्या कलम ४ अन्वये 'सुविधाधिकार ' अशी व्याख्या करण्यात आली आहे याचा अर्थ असा आहे की एखाद्या जमिनीच्या मालकाला किंवा ताबाधारकाला त्याच्या मालकीच्या नसलेल्या दुसऱ्या जमिनीवर त्याच्या जमिनीचा हितप्रद उपभोग घेण्यासाठी, त्या जमिनीत किंवा जमिनीवर एखादी गोष्ट करण्याचा किंवा करण्याचे चालू ठेवण्याचा अथवा एखादी गोष्ट केली जाण्यास प्रतिबंध करण्याचा किंवा प्रतिबंध करण्याचे चालू ठेवण्याचा असलेला अधिकार आहे. येथे हे नमूद करणे आवश्यक आहे की, लाभार्थ्याला ज्या जमिनीचा उपभोग घ्यायचा आहे, त्याला 'अधिभोगी स्थावर ' असे म्हणतात आणि ज्या जमिनीवर सुविधाधिकाराचा दावा केला जातो, त्या जमिनीला 'अनुसेवी स्थावर ' असे म्हणतात. म्हणूनच, सुविधाधिकार हक्क हा मूलत: एखाद्या जमिनीच्या मालकाने दुसऱ्याच्या मालकीच्या दुसऱ्या जमिनीवर दावा केलेला हक्क आहे जेणेकरून तो त्याच्या मालमत्तेचा सर्वात लाभप्रद तऱ्हेने उपभोग घेऊ शकेल.

२०. आता, आम्ही प्रथम अनुसेवी स्थावर अस्तित्वात असलेल्या वादग्रस्त रस्तावर गाला यांनी काही सुविधाधिकार हक्क प्राप्त केला आहे की नाही हे तपासण्यास पुढे जाऊ.

२१. हाती असलेल्या प्रकरणात, गाला हे सर्वेक्षण क्रमांक ४८ हिसा नंबर १५ चे मालक आहेत तर रमाणी हे सर्वेक्षण क्रमांक ५७ हिसा नंबर १३ ए / १ चे मालक आहेत ज्यावर आरोप आहे की, वादग्रस्त रस्ता अस्तित्वात आहे. उपरोक्त रस्त्याचा वापर त्यांच्या जमिनीच्या लाभप्रद उपभोगासाठी आहे कारण त्यांच्याकडे त्यांच्या जमिनीवर जाण्याचा दुसरा कोणताही मार्ग नाही आणि ते "गेल्या अनेक वर्षांपासून" या सुविधाधिकार हक्काचा उपभोग घेत आहेत, असा गाला यांचा दावा आहे.

२२. कायद्याच्या कलम १५ मध्ये स्पष्ट पणे अशी तरतूद करण्यात आली आहे की, चिरभोगाद्वारे कोणताही सुविधाधिकार प्राप्त करण्यासाठी, २० वर्षांहून अधिक काळ निर्वेधपणे अनुसेवी स्थावर संदर्भात हा अधिकार शांततेने उपभोगला गेला असावा. या वादपत्रात मूळ वादी जोकी वोलर रुझर किंवा गाला यांनी असा दावा केलेला नाही की, विशेषतः असा दावा केला नाही की ते किंवा त्यांचे पूर्वहिताधिकारी २० वर्षांहून अधिक काळ या रस्त्याचा वापर करण्याचा सुविधाधिकार उपभोगत आहेत. गेल्या अनेक वर्षांपासून ते याचा वापर आणि व्यवस्थापन करत असल्याचा आरोप त्यांनी केला आहे. ते गेल्या २० वर्षांपासून याचा उपभोग घेत आहेत या अर्थासाठी "गेली अनेक वर्षे" ही संज्ञा पुरेशी नाही. मागील अनेक वर्षे खटल्याच्या आधी एक वर्षापेक्षा जास्त काळ किंवा काही वर्षे या रस्त्याचा वापर दर्शविला जाईल परंतु याचा अर्थ निश्चितपणे २० वर्षे किंवा त्यापेक्षा जास्त वर्षांचा कालावधी होणार नाही. म्हणून, त्यांचे वादकथन चिरभोगाद्वारे सुविधाधिकार प्राप्त करण्याच्या कायदेशीर आवश्यकतेची पूर्तता करण्यात कमी पडतात.

२३. या संदर्भात अपीलकर्त्यांचे विद्वान वकील श्री अहमदी यांनी राम सरूप गुप्ता (मयत) कायदेशीर प्रतिनिधी मार्फत विरुद्ध बिशुन नारायण इंटर कॉलेज आणि इतर [२]**"[(१९८७) २०५ : (१९८७) २ एससीसी ५५५]** सादर केले की वादकथनांचा मुक्तपणे अर्थ लावला गेला पाहिजे आणि त्यात सांविधिक उपबंधामध्ये वापरली जाणारी नेमकी भाषा किंवा अभिव्यक्ती असणे आवश्यक नाही. उपरोक्त निर्णयात असे नमूद केले आहे की, वादकथनांचा मुक्तपणे अर्थ लावला गेला पाहिजे आणि त्यात सांविधिक उपबंधामध्ये वापरली जाणारी नेमकी भाषा असणे आवश्यक नाही, परंतु याचा अर्थ असा नाही की वादकथन जरी हक्क प्रस्थापित करण्यासाठी आवश्यक कायदेशीर आवश्यकता पूर्ण करण्यात अपयशी ठरले तरीही, त्याचा अर्थ असा केला जावा की प्रत्यक्षात जे

मांडले गेले नाही त्याचा अंतर्भाव केला जावा- विशेषत: जेव्हा तो अधिकार प्रस्थापित करण्यासाठी आवश्यक घटक असेल तेव्हा. अशा प्रकारे, उपरोक्त वादकथन हे सांविधिक आवश्यकतेचे पुरेसे पालन मानले जाऊ शकत नाहीत. कायद्याने हे निश्चित केले आहे की, जे तथ्य विशेषतः मांडले जात नाही ते पुराव्याद्वारे शाबीत केले जाऊ शकत नाही कारण पुरावे वादकथनांच्या पलीकडे जाऊ शकत नाहीत.

२४. जोकी वोलर रुझर याने याचिका दाखल केली होती आणि त्याची पडताळणी केली होती आणि तो हे वादकथन सिद्ध करण्यासाठी कि, तो आणि त्याचे पूर्वहिताधिकारी हा खटला दाखल करण्यापूर्वी किती काळापासून सदर रस्त्याचा वापर त्यांच्या जमिनीवर येण्या जाण्यासाठी करत होते किंवा या जमिनीशी संलग्न असलेला काही सुविधाधिकार हक्क असल्यास तो देखील त्याच्या पूर्वहिताधिकारी यांनी हस्तांतरित केला होता किंवा विकत घेतला होता असे म्हणणे मांडण्यासाठी साक्षीदाराच्या पिंजऱ्यात आले नाहीत.

२५. उलटपक्षी, जमिनीच्या मूळ मालकांच्या कुटुंबातील संजय बोरकर (डीडब्ल्यू - १) यांच्या जबाबात स्पष्टपणे नमूद केले आहे की मूळ वादी जोकी वोलर रुझर यांना त्यांच्या जमिनीवर कोणताही अधिकार नव्हता आणि त्याचप्रमाणे त्यानंतरच्या जमिनीचे धारक गाला (वादी क्र. २-४) यांचाही, त्यांच्या जमिनीकडे जाण्यासाठी पर्यायी मार्ग आहे.

२६ . गालाचे मुखत्यारनामा (पॉवर ऑफ अटॉर्नी) धारक, नवनीत लीलाधर हरिया (पीडब्ल्यू - १) यांनी सांगितले की, सर्वेक्षण क्रमांक ५७ हिसा नंबर १३ ए / १ वर २० रुंदीचा रस्ता अस्तित्वात आहे जो सर्वेक्षण क्रमांक ४८ हिसा नंबर १५ कडे जाण्यासाठी रस्ता म्हणून वापरला जात आहे.या रस्त्याचा वापर गाला यांच्या पूर्वहिताधिकारी कडून केला जात होता, परंतु आता रमाणी यांनी त्यावर

आक्षेप घेण्यास सुरुवात केली आहे. त्यांच्याकडे त्यांच्या जमिनीवर प्रवेश करण्याचा दुसरा कोणताही मार्ग नसल्यामुळे, त्यांना त्यांच्या जमिनीशी जोडणी किंवा संपर्क नाकारला जात आहे . परिणामी, अधिभोगी स्थावर प्रवेश पूर्णपणे बंद झाला आहे.उलट तपासणीत त्यांनी नमूद केले की, धर्माधिकारी यांनी वसंत रामचंद्र बोरकर यांच्याकडून ही काही जमीन खरेदी केली असून वादग्रस्त रस्त्यावरून मार्ग काढण्याचा अधिकार संबंधित धर्माधिकारी यांना आहे . पीडब्ल्यू- २, तत्कालीन सरपंच केवळ वादग्रस्त रस्त्याच्या अस्तित्वाची आपल्याला लहानपणापासूनच माहिती असल्याचे स्पष्ट करतात. शेजाऱ्यानेही (पीडब्ल्यू- ३) याच गोष्टीचा पुनरुच्चार केला आणि सांगितले की, साळव-मुरुड रस्त्यापासून रामाणींच्या जमिनीवरून त्यांच्या जमिनीपर्यंत म्हणजेच सर्वेक्षण क्रमांक ४३ पर्यंत जाणारा रस्ता आहे.हा रस्ता फार पूर्वीपासून अस्तित्वात आहे आणि त्याचा वापर शेतकरी करीत आहे. त्याच्या वापरावर आजवर कोणीही आक्षेप घेतलेला नाही. सर्वेक्षकने (पीडब्ल्यू- ४) २६.१२.१९९८ रोजी या जागेचे सर्वेक्षण केल्याचा आरोप आहे.त्यांनी तयार केलेल्या रेखाचित्र नकाशामध्ये (स्केच मॅप) वादग्रस्त रस्त्याचे अस्तित्व दाखविले होते.

२७. वरील पुराव्यांवरून हे सिद्ध होते की सर्वेक्षण क्रमांक ५७ हिसा नंबर १३ए / १ वर बराच काळ एक रस्ता अस्तित्वात आहे परंतु गाला लोकांनी त्यावर कोणतेही सुविधाधिकार हक्क प्राप्त केले आहेत हे सिद्ध करण्यासाठी ते पुरेसे नाही. गेल्या २० वर्षांहून अधिक काळापासून गाला या जमिनीचा अविरत वापर करत आहेत हे सिद्ध करणारे कोणतेही पुरावे नाहीत. खटला दाखल झाल्यानंतर १७.०९.१९९४ रोजी उक्त जमीन खरेदी केल्यावरच गालाच्या लोकांनी घटनास्थळी प्रवेश केला आहे आणि अशा प्रकारे, अधिभोगी स्थावरशी निगडित पूर्ववर्ती हक्काबद्दल किंवा सुविधाधिकाराबद्दल ते काहीही साक्ष देऊ शकले नाहीत. खटला सुरू होण्यापूर्वी वरील अधिकार अस्तित्वात असल्याचे

शाबीत करावे लागेल. गाला किंवा त्यांचे पूर्वहिताधिकारी नामे जोकी वोलर रुझर हे दोघेही साक्षीदाराच्या पिंजऱ्यात आले नाहीत. त्यांनी केवळ त्यांच्या मुखत्यारनामा (पॉवर ऑफ अटॉर्नी) धारक /व्यवस्थापकाच्या अभिसाक्षींवर भर दिला.

२८ . पूर्वी समजला गेलेला कायदा असा होता की, कुल मुखत्यारनामा धारक जरी तो ज्या पक्षाचे प्रतिनिधित्व करतो त्या पक्षाच्या वतीने हजर राहू शकतो, युक्तिवाद करू शकतो आणि कारवाई करू शकतो परंतु त्याने प्रतिनिधित्व केलेल्या पक्षाच्या वतीने तो साक्षीदार होऊ शकत नाही कारण कोणीही साक्षीदाराच्या पिंजऱ्यात हजर राहण्याचा त्याचा अधिकार दुसऱ्या पक्षाला देऊ शकत नाही .तथापि, त्यानंतर जानकी वश्देव भोजवानी विरुद्ध इंडसइंड बँक लिमिटेड [३] **[(२००४) पुरवणी ६ एससीआर ६८१:(२००५) २ एससीसी २१७]** या प्रकरणात न्यायालयाने असे म्हटले आहे की, जर त्याला संबंधित व्यवहाराची वैयक्तिक ज्ञान असेल तर, मुखत्यारनामा धारक तो ज्या व्यक्तीचे प्रतिनिधित्व करतो त्याच्या वतीने वादपत्र दाखल करू शकतो .असे मत व्यक्त करण्यात आले होते की, तक्रार किंवा गुन्ह्यासंदर्भातील सत्य अभिलेखवण्यासाठी मुखत्यारनामा धारकाला किंवा कायदेशीर प्रतिनिधीला संबंधित व्यवहाराची माहिती असली पाहिजे. तथापि, कुल मुखत्यारनामा धारकाला तो प्रतिनिधित्व करत असलेल्या व्यक्तीच्या वतीने साक्ष देण्याच्या अधिकारासंबंधीचा वाद सोडवण्यासाठी, या न्यायालयाने जानकी वश्देव भोजवानी(वर नमूद केलेले) च्या निर्णयातील पैलूंवरील मागील सर्व संबंधित निर्णयांचा विचार करून ए. सी. नारायण विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य [४] **[(२०१३) ११ एससीआर ८०:(२०१४) ११ एससीसी ७९०-]** सह जानकी वश्देव भोजवानी(वर नमूद केलेले) मध्ये नमूद केलेल्या कायद्याचे तत्त्व कायम ठेवत कायद्याच्या तत्त्वाचे समर्थन करून निष्कर्ष काढला आणि स्पष्ट केले की मुखत्यारनामा धारक शपथेवर साक्ष देऊ शकतो आणि सत्यापित करू

शकतो. परंतु त्याने अभिकर्ता म्हणून व्यवहार पाहिला असावा आणि त्याबद्दल योग्य माहिती असणे आवश्यक आहे. ज्या मुखत्यारनामा धारकाला व्यवहाराबाबत कोणतीही माहिती नाही, त्याची साक्षीदार म्हणून तपासणी करता येत नाही. मुखत्यारनामामध्ये अशा प्रत्यायोजनास परवानगी देणारे विशिष्ट कलम असल्याशिवाय कुल मुखत्यारनामा धारकाची कार्ये इतर कोणत्याही व्यक्तीकडे सोपविली जाऊ शकत नाहीत; म्हणजे त्याद्वारे सामान्यतः कोणतेही उप-प्रत्यायोजन केले जाऊ शकत नाही.

२९. म्हणून, हे कायद्यात निश्चित केले गेले आहे की, मुखत्यारनामा धारक केवळ त्याच्या वैयक्तिक माहितीत असलेल्या तथ्यांबद्दलच अभिसाक्ष देऊ शकतो आणि त्या तथ्यांबद्दल नाही जे त्याच्या माहितीत नाहीत किंवा ज्या व्यक्तीचे तो प्रतिनिधित्व करतो त्या व्यक्तीच्या वैयक्तिक माहितीत आहेत किंवा त्याने घटनास्थळी प्रवेश करण्यापूर्वी उघडकीला आलेल्या तथ्यांबद्दल नाही. पीडब्ल्यू-१ , मुखत्यारनामा धारकाने अशी स्पष्टपणे अभिसाक्ष दिली की , तो वादी क्रमांक २ ते ४ म्हणजेच गाला च्या वतीने पुरावा देत होता. त्याचे जबाब नोंदवले गेले तेव्हा त्यांना गालाचे मुखत्यारनामा धारक म्हणून काम करण्याचा कोणताही अधिकार नव्हता. पक्षकारांनी मान्य केल्याप्रमाणे त्याला मुखत्यारनामा धारकता देण्यात आली. त्यामुळे, १९९४ मध्ये खटला दाखल झाला तेव्हा गाला यांनी वादग्रस्त रस्त्यावर कोणताही 'सुविधाधिकार प्राप्त केला होता किंवा परिपूर्ण केला होता हे प्रस्थापित करण्यासाठी त्याचा पुरावा पूर्णपणे निरर्थक होता.

३०. या संदर्भातील एकमेव योग्य आणि मूल्यवान पुरावा जोकी वोलर रुझर चा असू शकतो ज्याने खटला दाखल केला होता परंतु तो न्यायालयासमोर साक्ष देण्यास अपयशी ठरला. त्यांचे वादकथन अस्पष्ट आहे आणि असे स्पष्टपणे नमूद केलेले नाही की, त्याने २० वर्षांहून अधिक काळा पासून

वादग्रस्त असलेल्या रास्ताचा वापर केला होता किंवा चिरभोगाद्वारे किंवा आवश्यकतेनुसार या रस्तावरील सुविधाधिकार हक्क प्राप्त केला होता आणि परिपूर्ण केला होता.

३१. जोकी वोलर रुझरने खटला सुरू करण्यापूर्वी वादग्रस्त असलेल्या रस्तावर खरोखरच काही सुविधाधिकार हक्क संपादित केला होता हे दर्शविणारे कोणतेही पुरावे किंवा सामग्री नसल्यास, तो गालाच्या बाजूने असा कोणताही अधिकार हस्तांतरित करू शकला नसता.

३२. अधिनियमाच्या कलम १३ अन्वये आवश्यकतेनुसार सुविधाधिकार हक्क प्राप्त केला जाऊ शकतो, ज्यामध्ये अशी तरतूद आहे की, अधिभोगी स्थावर उपभोगण्यासाठी आवश्यक असल्यास असा सुविधाधिकार हक्क निर्माण होईल.सध्याच्या प्रकरणात, केवळ अपील न्यायालयांद्वारेच नव्हे तर संपरीक्षा न्यायालयांद्वारे देखील निष्कर्ष परत केले गेले आहेत की अधिभोगी स्थावरात प्रवेश करण्याचा एक पर्यायी मार्ग आहे, जो थोडा दूर किंवा त्याहून अधिक लांब आहे ज्यामुळे आवश्यकतेनुसार सुविधाधिकार नष्ट करतो. दुय्यम न्यायालयांनी परत केलेल्या तथ्याच्या निष्कर्षांमध्ये जाण्याचे कोणतेही कायदेशीर समर्थन नाही.

३३. उपरोक्त निष्कर्षांच्या अनुषंगाने वादग्रस्त रस्त्यावर गाला यांना आवश्यकतेनुसार कोणताही सुविधाधिकार हक्क नाही.

३४. पुढचा युक्तिवाद असा आहे की, गाला यांनी दिनांक १७.०९.१९९४ रोजीच्या विक्रय विलेखाद्वारे सुविधाधिकार हक्क प्राप्त केला आहे आणि आवश्यकता संपुष्टात आली तरीही तिचे निर्वापन होणार नाही. वरील युक्तिवादाला पुष्टी देण्यासाठी त्यांनी डॉ. एस. कुमार आणि इतर विरुद्ध एस रामलिंगम [५] **[(२०१९) १० एससीआर ५३१: (२०२०) १६ एससीसी ५५३]** वर भर दिला. वरील

प्रकरणात, दावा केलेला सुविधाधिकार हक्क खरेदीदारास विक्रय विलेखाद्वारे स्पष्टपणे देण्यात आला होता आणि म्हणूनच असे मानले गेले होते की अशा प्रकारे दिलेला अधिकार केवळ आवश्यकतेनुसार सुविधाधिकार संपुष्टात आल्याच्या कारणास्तव तो निष्फळ किंवा त्याचे निर्वापन केले जाऊ शकत नाही.

३५. सध्याच्या प्रकरणातील परिस्थिती बरीच वेगळी आहे.गाला यांच्या मालकीची आणि कब्ज्यातील मालमत्ता ही मुळात एका रामचंद्र बोरकरची मालमत्ता होती जी सरकारने संपादित केली होती. ती दिनांक २५.०४. १९६९ रोजी सरकारकडून सार्वजनिक लिलावात वोलर फ्रान्सिस ने विकत घेतली होती. त्यानंतर, ती त्याच्या कायदेशीर वारस दार जोकी वोलर रुझर यांना हस्तांतरित झाली ज्याने दिनांक १७.०९.१९९४ च्या विक्रय विलेखाद्वारे गाला यांच्या पूर्वहिताधिकाऱ्यांना ती विकली. सरकारने संबंधित रस्त्यावरील कोणताही सुविधाधिकार वोलर फ्रान्सिस कडे हस्तांतरित केला हे सिद्ध करण्यासाठी अभिलेखावर कोणताही पुरावा नाही किंवा त्याच्या कायदेशीर वारसदार जोकी वोलर रुझर याने कधीही त्यावर कोणताही सुविधाधिकार प्राप्त केला नाही किंवा परिपूर्ण केला नाही. त्यामुळे, त्यांच्याकडे नसलेला हक्क दिनांक १७.०९.१९९४ च्या विक्रय विलेख अंतर्गत गाला यांना हस्तांतरित केला जाऊ शकत नाही.

३६. सदर दिनांक १७.०९.१९९४ रोजीचा मूळ विक्रय विलेख पुराव्याच्या स्वरूपात सादर केला गेला नव्हता. केवळ त्याची छायाप्रत अभिलेखावर आणली गेली होती. दस्तऐवजाची छायाप्रत पुराव्याच्या स्वरूपात अग्राह्य आहे. शिवाय, वरील विक्रय विलेख पूर्वहिताधिकाऱ्यांनी म्हणजेच जोकी वोलर रुझर ने सध्याच्या गाला यांच्या पूर्वहिताधिकाऱ्यांच्या बाजूने निष्पादित केला होता. उक्त विक्रय विलेख त्रयस्थ पक्षांना बांधील नाही जे या विक्रय विलेखावर स्वाक्षरी करणारे किंवा

पक्षकार नाहीत . गाला यांचे पूर्वहिताधिकारी असलेल्या जोकी वोलर रुझर ने वादग्रस्त रस्तावर सुविधाधिकार हक्क परिपूर्ण केले होते आणि म्हणून ते हस्तांतरित करण्याचा कायदेशीर अधिकार होता हे सिद्ध करण्यासाठी कोणताही पुरावा जोडलेला नाही.वादग्रस्त रस्त्यावर त्याने प्रत्यक्षात कोणताही सुविधाधिकार मिळवला होता, असे ते स्वत: न्यायालयासमोर आलेले नाहीत. गालाच्या बाबतीत असे नाही की त्यांच्या पूर्वहिताधिकाऱ्यांनी वादग्रस्त रस्त्यावरील कोणत्याही सुविधाधिकार हक्कासह सरकारी लिलावातून उक्त मालमत्ता संपादन केली होती किंवा खरेदी केली होती.अशा प्रकारे, त्यांनी विक्री करारांतर्गत कोणतेही सुविधाधिकार हक्क मिळवले आहेत हे सिद्ध करण्यात गाला अपयशी ठरले आहेत.वरील चर्चा लक्षात घेता, डॉ. एस. कुमार आणि इतर (वर नमूद केलेले) अवलंबून राहणे पूर्णपणे चुकीचे असून आणि या संदर्भातील निवेदनात काहीही गुण नाही.

३७ . शेवटी सर्वेक्षण क्रमांक ५७ घर क्रमांक १३ए / १ चे मालक धर्माधिकारी यांना उक्त रस्त्यावरील सुविधाधिकार हक्क उपभोगत आहे आणि त्यामुळे गाला यांना समान लाभ नाकारला जाऊ शकत नाही, असे एक कमकुवत निवेदन करण्यात आले.विक्रय विलेख निशाणी क्रमांक १६३ मध्ये मूळ मालक वसंत रामचंद्र बोरकर यांनी धर्माधिकारी यांना जमीन हस्तांतरित करताना या रस्त्याचा वापर करण्याचे अधिकार धर्माधिकारी यांना दिले आहेत, इतर कुणाला नाही या साध्या कारणास्तव हे सादरीकरण फेटाळण्यात आल्याचे नमूद करण्यात आले आहे.गालाचे पूर्वहिताधिकारी म्हणजे जोकी वोलर रुझर किंवा फ्रान्सिस वोलर यांनी त्यांच्या विक्रय विलेखाद्वारे असा कोणताही अधिकार मिळवला नाही जेणेकरून तो कायदेशीररित्या गालाच्या ताब्यात हस्तांतरित केला जाऊ शकेल. संपूर्ण मालमत्तेच्या मूळ मालकाचे नातू संजय वसंत बोरकर यांनी वादग्रस्त रस्ता केवळ विक्रय विलेखाप्रमाणे धर्माधिकारी यांच्या वापरासाठी होता, परंतु तसा कोणताही अधिकार गालाच्या

पूर्वहिताधिकारी यांना विकला/देण्यात आलेला नाही, असे स्पष्टपणे सांगितले . धर्माधिकारी यांचे प्रकरण पूर्णपणे वेगळ्या धाटणीवर उभे आहे त्यामुळे त्यांना मिळणारा सुविधाधिकार हक्क गाला यांना मिळू शकत नाही.

३८. प्रारंभिक न्यायालयाने नोंदवलेल्या निष्कर्षांना छेद देण्याच्या अपील न्यायालयाच्या अधिकारांबाबत श्री. अहमदी यांनी केलेल्या दुसऱ्या निवेदनावर आपण चर्चा केली नाही तर ते आपल्या बाजूने योग्य ठरणार नाही.या संदर्भात केलेले निवेदन हे अगदी प्राथमिक स्वरूपाचे आहे, कारण दिवाणी प्रक्रिया संहितेच्या कलम १०७ मध्ये, निश्चितार्थी, प्रकरण अंतिम ठरवण्याचे अधिकार देण्यात आले आहेत; खटला परत पाठवण्याचे; मुद्दे तयार करण्याचे आणि त्यांना खटल्याच्या सुनावणीसाठी पाठवण्याचे; आणि अतिरिक्त पुरावा घेण्याचे किंवा असा पुरावा घेण्याची आवश्यकता असल्याचे अधिकार दिले आहेत आणि मूळ अधिकारक्षेत्राच्या न्यायालयांना संहितेद्वारे प्रदान केलेली जवळजवळ तितकीच कर्तव्ये पार पाडण्याचे अधिकार असतील.

३९. त्यामुळे वरील तरतुदीचे सरळ वाचन केल्यावर हे स्पष्ट होते की, प्रथम अपीलीय न्यायालयाला अधिकारांचा वापर करण्याचा आणि मूळ अधिकारिता न्यायालयांप्रमाणेच जवळ जवळ समान कर्तव्ये पार पाडण्याचा अधिकार आहे. म्हणून, प्रथम अपीलीय न्यायालयाला वस्तुस्थिती आणि कायदा या दोन्हींचे निष्कर्ष उलटवण्याचा अधिकार आहे आणि त्यामुळे निष्कर्ष उलटवतांना, जर ते नोंदवलेल्या पुराव्याच्या विरोधात असेल किंवा अन्यथा कोणत्याही दस्तऐवजाचा चुकीचा अर्थ लावण्यावर किंवा प्रारंभिक न्यायालयासमोर सादर केलेल्या कोणत्याही पुराव्याच्या चुकीच्या रचनेवर आधारित असेल तर ते प्रारंभिक न्यायालयाचे निष्कर्ष अप्रत्यक्षपणे उलटवू शकते.

४०. खटल्याची तथ्ये आणि परिस्थिती आणि वरील चर्चा लक्षात घेता, आम्हाला असे आढळले आहे की अपीलकर्त्यांचे (गालाचे) विद्वान वरिष्ठ वकील श्री अहमदी यांनी उपस्थित केलेल्या कोणत्याही युक्तिवादात काहीही तथ्ये नाहीत. गाला यांनी चिरभोगाद्वारे , आवश्यकतेनुसार किंवा कराराअंतर्गत कोणत्याही प्रकारे वादग्रस्त रस्त्यावर सुविधाधिकार हक्का मिळवला आहे हे नोंदवण्यासाठी आम्हाला कोणताही आधार सापडत नाही.त्यामुळे, अपील न्यायालये आणि उच्च न्यायालयाने वादी /अपीलकर्त्यांचा खटला क्रमांक १४/ १९९४ फेटाळण्यात आणि प्रतिवादी/उत्तारार्थींचा खटला क्रमांक ७/ १९९६ फेटाळण्यात कायद्याची कोणतीही चूक केलेली नाही.

४१. अपिलांमध्ये गुणवत्तेचा अभाव आहे आणि त्यानुसार ते फेटाळण्यात येत आहेत .

प्रकरणाचा निकाल : अपील फेटाळण्यात आले.

शीर्षटीप तयार केली : दिव्या पांडे

****

अस्वीकरण

"या न्यायनिर्णयाच्या मराठी भाषेतील या अनुवादाचा वापर हा पक्षकारास त्याच्या/ तिच्या मातृभाषेमध्ये त्याचा अर्थ समजून घेण्यापुरताच मर्यादित राहील आणि त्याचा इतर कोणत्याही कारणाकरिता वापर करता येणार नाही. तसेच इंग्रजी भाषेतील न्यायनिर्णय हाच सर्व व्यावहारिक आणि कार्यालयीन वापराकरिता विश्वसनीय असेल आणि तोच त्यातील आदेशाच्या निष्पादन आणि अंमलबजावणी करता वैध मानला जाईल."

****